



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Casa Grande de Romarigães

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Casa Grande de Romarigães

Câmara Municipal de Paredes de Coura



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

Índice

Introdução.....	5
Metodologia	8
1 – ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO	8
1.1 – Breve caracterização e diagnóstico.....	11
2 – OPÇÕES DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	16
2.1 – Prioridades e Objetivos da ORU	17
2.2 – Programa da Operação de Reabilitação Urbana	18
3 – MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO	21
4 – SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	21
5 – BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA.....	24
5.1 – Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana	24
5.2 - Incentivos de âmbito municipal	26
6 – CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	26
LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO	30



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

**PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA CASA GRANDE DE ROMARIGÃES**

Figura 1 - Vista geral da entrada principal da Casa Grande de Romarigães



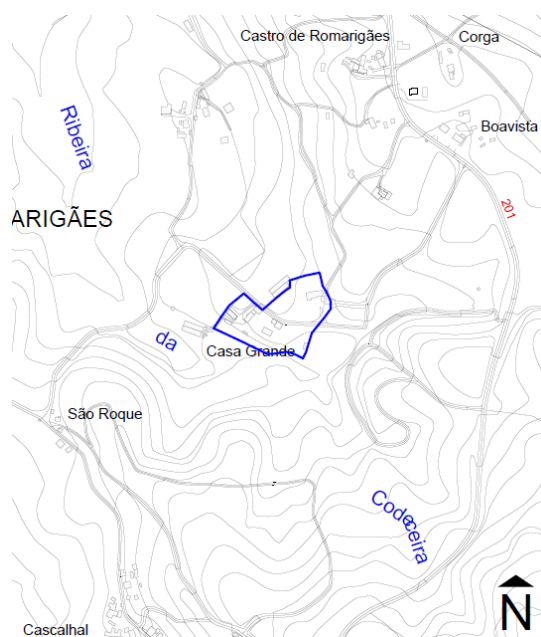
Fonte: http://c8.quickcachr.fotos.sapo.pt/i/of6015a43/5934740_Vu2Pc.jpeg.03.06.2016



Introdução

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana permite suportar a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana (ORU) da Casa Grande de Romarigães, publicada através do Aviso nº 13659/2016, no Diário da República, 2ª série, nº 212, de 04 de novembro de 2016.

Figura 2 - Delimitação da ARU da Casa Grande de Romarigães



A área delimitada na ARU da Casa Grande de Romarigães, localiza-se na freguesia com o mesmo nome, num lugar isolado próximo da Igreja Paroquial e do Cemitério que constitui o núcleo cultural e espiritual da freguesia.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

Figura 3 - Igreja Paroquial de Romarigães



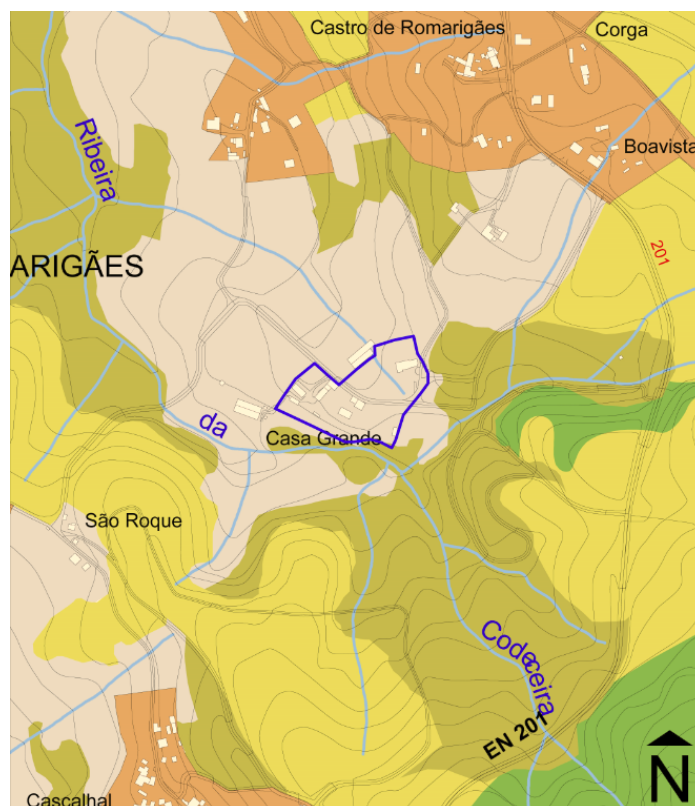
Figura 4 - Igreja Paroquial de Romarigães



Fonte: <http://www.emi.acer-pt.org>, Julho de 2019

A área delimitada para a ARU da Casa Grande de Romarigães está classificada na 1ª Revisão Plano Diretor Municipal¹ em vigor, como espaço agrícola.

Figura 5 - Delimitação da ARU– extrato Planta de Ordenamento da 1ª Revisão do PDM de Paredes de Coura.



Fonte: Câmara Municipal de Paredes de Coura

¹ Aviso nº 143/2016, de 7 de janeiro, publicado no DR, 2ª série, nº 4, de 7 de janeiro de 2016.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

A delimitação desta ARU inclui a Quinta de Nossa Senhora do Amparo, território de referência do património cultural português. Aqui o escritor Aquilino Ribeiro efabulou a crónica romanceada vivida no velho solar dos Menezes e Montenegros, a Casa e Quinta de Nossa Senhora do Amparo, criando uma das mais importantes obras literárias do século XX: «A Casa Grande de Romarigães».

Figura 6 - Ortofotomapa – Localidade de Romarigães – Implantação da Quinta do Amparo



Fonte: Ana Maria Tavares Martins, Mafalda Teixeira de Sampayo

A Operação de Reabilitação Urbana sistemática (ORU), enquadrada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público e visa contribuir para a Regeneração Urbana da área delimitada e do próprio concelho.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

Prevê-se, assim, e na continuidade de uma política de investimento que integra o público e o privado na reabilitação deste património inestimável de modo a impedir a contínua degradação do seu edificado, de uma regeneração urbana local e de uma revitalização dos espaços culturais do concelho.

Metodologia

Uma vez que os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) consistem na intervenção integrada de reabilitação urbana direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, à qualificação dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, optou-se pela realização de uma **operação de reabilitação urbana sistemática**, que incidirá sob uma área de 1,5 ha, associado a um investimento público de € 1.165 000,00 € (Um milhão, cento e sessenta e cinco mil euros).

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. Ou seja, a delimitação da ARU da Casa Grande de Romarigães teve como base a definição de duas fases de trabalho; uma primeira, na qual se definiu a Área de Reabilitação Urbana e uma segunda, que diz respeito à fase atual, e que consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, sendo deste modo, a ORU efetuada através de instrumento próprio.

1 – ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Tal como referido a delimitação desta ARU, que inclui a Quinta de Nossa Senhora do Amparo, a Igreja Paroquial da freguesia de Romarigães, que constitui juntamente com o cemitério, o núcleo cultural e religioso da freguesia, tem uma área de 15 378 m² (1,5 ha).



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

Figura 7 - Restauro da Capela N^a Sr^a do Amparo. Aquilino Ribeiro e Mestre Zé de Soutosa (finais anos 50)



Fonte: fotografia de Aquilino Ribeiro Machado

A área é constituída fundamentalmente por um conjunto edificado histórico de cariz cultural, que atualmente se integra no âmbito dos territórios literários, constitui, a par dos tradicionais valores edificados, arqueológicos e paisagísticos, um importante recurso endógeno que deve ser integrado na rede municipal de dinamização turística concelhia.

De facto, após décadas de pouco reconhecimento dos valores do mundo rural e do seu património, verifica-se atualmente o desejo e a vontade, sobretudo da população urbana e jovem em conhecer a história e geografia do País, incluindo-se aí, naturalmente, os valores culturais delimitados na presente ARU.

A utilização de territórios literários, confinados a áreas rurais, para subsequente dinamização turística, é mais recente que a dos urbanos, mas poderá assumir eventualmente contornos de maior importância, porque o “*recuo demográfico*, o



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

despovoamento e o abandono do solo agrícola” a par da perda de “*velhas tradições, costumes, ofícios e outras manifestações da cultura imaterial*” (Álvaro Domingues, 2012: 69) ameaça pôr em causa o equilíbrio dos valores paisagísticos.

Efetivamente, para a sua reabilitação e para a restauração da necessária estabilidade ecológica, os projetos de dinamização turística, deverão assegurar que entre as paisagens literárias e as paisagens reais se afirme uma relação consistente e propiciadora do pleno aproveitamento do potencial endógeno que existe nas zonas abrangidas.

Esta coerência é corroborada na estratégia da União Europeia que confirma a importância que os territórios literários assumem na valorização das paisagens a que se reportam, no contexto rural ou no contexto urbano. As relações ecológicas e os equilíbrios paisagísticos inerentes a determinadas regiões, e a relevância dos cenários literários a que estão ligadas são destacados na revista do Conselho da Europa, Naturopa (2005, nº 103).

Assim, a ARU da Casa Grande de Romarigães assume-se como um território literário onde gravitam outros valores tais como: etnográficos, gastronómicos, paisagísticos, turísticos que importa, por um lado integrar e, por outro promover de uma forma sustentável.

Refere-se ainda que a Estratégia do Plano Diretor Municipal de Paredes de Coura prevê a atração de investimentos turísticos de alojamento e de instalações, serviços e equipamentos de exploração turística.

Dentro dos objetivos a atingir enquadra-se ainda, na Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Alto Minho (EIDT), no Programa de Ação 5 – Alto Minho Coesão e Inclusivo, previsto no projeto 5.2 - Promoção do livro e da leitura.

Essa linha de ação da EIDT visa:

- a promoção de serviços de proximidade de leitura junto da população das zonas de baixa densidade;



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

- Dinamização de iniciativas piloto de promoção do livro e da leitura junto da população: (i) leitura encenada de textos literários ou lendas junto da população da terceira idade, propondo a escolas do 1.º e 2.º ciclo a recolha de histórias junto da população mais idosa residente em lares ou a frequentar centros de dia e (ii) encontros com autores contemporâneos (escritores e ilustradores) de literatura infanto-juvenil, nos quais estes explicam todo o processo de criação de um livro até à sua edição e colocação nas livrarias;
- Recolha e seleção das principais lendas e narrativas originárias da região;
- Concursos literários e de banda desenhada.

Desta forma, os objetivos estratégicos a prosseguir com esta ação de reabilitação urbana são:

- garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana.

Desta forma, este espaço constitui-se como um referencial cultural e tem albergado diversas atividades ligadas sobretudo à obra do escritor Aquilino Ribeiro.

1.1 – Breve caracterização e diagnóstico

A Quinta de Nossa Senhora do Amparo, localizada em Romarigães foi imortalizada no romance/crónica ou crónica romanceada, da autoria de Aquilino Ribeiro, intitulada *A Casa Grande de Romarigães*.

O edificado característico da nobreza rural é composto por casa solarenga, igreja e anexos, atualmente classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP) pelo Decreto n.º 1/86, DR, I Série, n.º 2, de 3-01-1986. Não podemos deixar de repetir que a obra-prima do Mestre Aquilino captou o espírito daquele espaço, a sua identidade rural, a natureza no seu todo e as suas gentes, a civilização e a cultura de várias gerações de um Portugal Antigo, de que Quinta de Nossa Senhora do Amparo pode ser considerada mais um ícone.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

O edificado que constitui a quinta é composto pela casa principal, capela e demais anexos de função rural, destaca-se o seu pórtico joanino. O acesso é feito pela Estrada Municipal nº 1076 (Fig. 8).

De acordo com a nota histórico-Artística², inclui, para além da casa, os anexos rurais, a igreja dedicada a Nossa Senhora do Amparo, de interessante fachada barroca, e a propriedade, delimitada pelo muro onde se abre um portão brasonado.

Ainda segundo a informação disponível no site www.patrimoniocultural.gov.pt, anteriormente referido, *“A construção da casa deverá ter tido iniciado na segunda década do século XVII, época em que se instituiu o vínculo de Nossa Senhora do Amparo. Depois de algumas vicissitudes, a quinta foi adquirida em processo judicial pelo Par do Reino, Conselheiro Miguel de Antas, à família Meneses de Montenegro. A propriedade só viria a conhecer uma intervenção de restauro no século XX, quando, depois de ter passado pela posse do genro de Bernardino Machado (Presidente da primeira República), foi herdada pela mulher de Aquilino Ribeiro (CUNHA, 1909). É o próprio que nos relata, no prefácio que escreve ao seu romance, como a casa estava em mau estado e como, no decorrer das obras, encontrou uma série de documentação que o levariam a escrever a “Casa Grande de Romarigães: “Quando se procedeu ao restauro da Casa Grande, que foi solar dos Meneses e Montenegros, houve que demolir paredes de côvado e meio de bitola em que há um século lavrava a ruína, ocasionando-lhes fendas por onde entravam os andorinhões de asas abertas e desníveis com tal bojo que a derrocada parecia por horas. Num armário, não maior que o nicho dum santo, embutido na ombreira da janela, que a portada, em geral aberta, dissimulava atrás de si, encontrou-se uma volumosa rima de papéis velhos”. Junto ao portão encontra-se, de um lado, uma casa de dois pisos, de planta quadrada e, do outro, a igreja. Esta, foi edificada em data próxima de 1700, constituindo, a sua fachada, um dos elementos mais destacados do conjunto. É delimitada por pilastras rematadas por pináculos, nos cunhais, e ao centro abre-se um portal de verga recta, flanqueado por janelas idênticas mas com frontão de volutas. Correspondem-lhes, no registo superior, três nichos com imagens e um óculo central, profusamente decorado.*

² <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/74857>



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Casa Grande de Romarigães

A empena é interrompida pelo campanário, de planta quadrada, que coroa todo o conjunto, acentuando o eixo central. Uma referência para os elementos decorativos aplicados no alçado, que formam motivos diversos (carrancas, volutas...) e que contribuem para a sensação de interligação entre todos os elementos (portal, janelas, nichos...), acentuando um quase "horror ao vazio", que ganha maior complexidade na zona superior da fachada. Por sua vez, o portão, definido por pilastras almofadadas, é posterior, denotando uma linguagem mais próxima do rococó, terminando em frontão ondulado e ostentando as armas da família proprietária da quinta".

Figura 8 - Igreja da Quinta de Nossa Senhora do Amparo / Casa Grande de Romarigães – detalhes da fachada e alçados laterais (arquivo das autoras)



Fonte: Ana Maria Tavares Martins, Mafalda Teixeira de Sampayo

Deste modo, a Quinta de Nossa Senhora do Amparo integra o Património Arquitetónico, classificado e protegido do território de Coura, mas também faz parte daquilo a que hoje se dá cada vez mais importância, o Património (imaterial) Intangível. Isto é, todo aquele Património que se insere na memória de um País, seja ele arquitetónico ou literário, seja de pedra firme transformada em marco histórico-cultural, seja da memória intangível que vive na obra de Aquilino Ribeiro e que é devolvida à vida cada vez que percorremos as linhas traçadas pelo punho de Aquilino



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

e sintetizadas pelos seus olhos e pela sua emoção estética perante este pedaço de Património que faz parte da cultura nacional. Daí, ser curioso o facto de que as entidades, que têm vindo a gerir e a classificar o património português, cataloguem esta casa e seus elementos anexos não por Quinta do Amparo, mas por “Casa Grande de Romarigães”.

Do conjunto arquitetónico que constitui a Quinta de Nossa Senhora do Amparo destaca-se um outro elemento que caracterizava também o dia-a-dia das gentes de Romarigães: a cozinha e o monumental espigueiro, tal como refere Júlio Cruz valendo-se de algumas citações retiradas da obra de Aquilino Ribeiro:

“Na Quinta do Amparo havia ‘uma cozinha de lajedo e chaminé de barretina, compreendendo lareira, armários, dois fornos em que se podia assar, ao estilo das comunidades conventuais, um boi no espeto’. (...) Era assim a Casa Grande de Romarigães inesgotável em produtos de horta e salgadeira, o espigueiro ‘chapelão de larga aba, soleira de granito tão grande que não haverá maior na frumentosa comarca interamundense, lá está com os seus trinta metros de comprimento lauto e garboso, verdadeiro templo de Ceres’ e na adega ‘não havia pipo, nem pipa que tocasse a vazio” (Cruz 2007: 144).

Figura 9 - Espigueiro da Quinta do Amparo, anos cinquenta



Fonte: fotografia de Aquilino Ribeiro Machado

Deste modo, o edificado tornou-se um legado patrimonial ímpar (Fig. 11). Se por um lado deve ser encarado como património arquitetónico, por outro deve ser encarado



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

como património literário e até mesmo como património intangível, uma vez que capta as memórias das vivências de uma época.

Figura 10 - Igreja, portão e núcleo residencial da Quinta de Nossa Senhora do Amparo / Casa Grande de Romarigães (arquivo das autoras)



Fonte: Ana Maria Tavares Martins, Mafalda Teixeira de Sampayo

Em 1982, o Gabinete de Apoio Técnico ao Agrupamento de Concelhos – Vale do Minho elaborou um pedido de classificação da “*Casa Grande de Romarigães*” e apontou essencialmente dois motivos fundamentais e de ordem distinta. Por um lado, a memória coletiva do povo português uma vez que:

“Para além de ter pertencido a Aquilino Ribeiro (...), a Casa Grande foi o ‘leit-motiv’ duma célebre narrativa romanceada que hoje é considerada como do melhor da produção desse autor, adquirindo assim um significado cultural paralelo, por exemplo, à Quinta de Tormes de Eça de Queiróz ou a Vale de Lobos de Herculano” (Gabinete de apoio técnico ao agrupamento dos concelhos - Vale do Minho 1982: s/p.)

Por outro lado, destaca-se a qualidade arquitetónica da capela da casa, de planta longitudinal, que adquire uma posição de destaque em relação ao restante edificado (Figura seguinte).



Figura 11 - Quinta de Nossa Senhora do Amparo / Casa Grande de Romarigães – alguns detalhes (arquivo das autoras)



Fonte: Ana Maria Tavares Martins, Mafalda Teixeira de Sampayo

O atual edifício da Igreja Paroquial de Romarigães foi construído nos primeiros anos do século XIX, no entanto, destaca-se no seu interior um altar dedicado às Almas do Purgatório, com uma imagem de Cristo crucificado que, segundo os especialistas, pode datar-se do século XVII. Assim, tudo leva a crer que já tinha existido uma igreja anterior.

Segundo Narcizo Alves da Cunha, na Monografia “Paredes de Coura – No Alto Minho”, editada em 1909, a igreja para além da ruína em que se encontrava, nem sequer tinha configuração de templo cristão. Os «*Vizitadores*» do último quartel do século XVIII referem que «*a igreja chegou ultimo termo da sua ruína, por se achar, depois que a derrubaram, em parte reduzida a um alpendre aberto, cheio de madeiras podres e velhas*»; «*é escura, baixa e muito pequena*».

Na «*vizitação*» de 1795 foi nomeada uma Comissão para levar a efeito a construção da nova igreja.

2 – OPÇÕES DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Desta forma, a área da ARU, e consequentemente da operação de reabilitação Urbana da Casa Grande de Romarigães, como já referido, tem uma área de 15 378 m² (1,5 ha), onde inclui também a Igreja Paroquial de Romarigães, o cemitério e as áreas agrícolas envolventes.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

Pretende-se, assim, a definição de objetivos com vista a um projeto turístico alternativo que contribua para uma melhor apreensão da qualidade da paisagem. Deste modo elencam-se os seguintes objetivos:

- Recuperação dos edifícios existentes e das estruturas de apoio adaptando-o a um pequeno complexo turístico rural;
- Reabilitação de alguns elementos decorativos/funcionais e percursos internos;
- Criação de um núcleo expositivo inovador;
- Dinamização de atividades turísticas de natureza e culturais;
- Valorização dos Produtos Endógenos mencionados na Casa Grande de Romarigães/viabilização e reforço da produção artesanal;
- Desenvolvimento de *workshops* e atividades temáticas;
- Criação de uma marca territorial: «*Quinta do Amparo, Casa Grande de Romarigães*»;
- Criação de uma sinalética adequada e homogénea;
- Criação de cartografias temáticas alusivas aos percursos temáticos da Casa Grande de Romarigães.

A elaboração do *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana* tem como desígnio principal promover o investimento público na requalificação da quinta, atrair investidores e potenciar a vertente do turismo cultural. O prazo previsto para a execução da **Operação de Reabilitação urbana é de 15 anos.**

2.1 – Prioridades e Objetivos da ORU

A operação de reabilitação urbana da Casa Grande de Romarigães tem como prioridade o desenvolvimento de um espaço cultural que divulgue e promova a obra literária de Aquilino Ribeiro e, deste modo potencie o desenvolvimento da vertente do turismo cultural no concelho, na medida em que complementa e diversifica os espaços e as atividades disponíveis no território.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

As prioridades de regeneração urbana refletem-se, naturalmente nas opções e na estratégia municipal, no que diz respeito às ações estruturantes previstas e que se concretizam nas seguintes:

- assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- modernizar as infraestruturas urbanas;
- promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva.

De facto, os objetivos a atingir com a operação de Reabilitação Urbana da Casa Grande de Romarigães visam a criação de uma dinâmica de requalificação dos edifícios que integram a ARU e, por outro, criar as condições de atração necessárias para uma efetiva Regeneração Urbana de Paredes de Coura, realizada conjuntamente com o investimento dos privados.

2.2 – Programa da Operação de Reabilitação Urbana

O Programa de investimento público identifica as ações estruturantes de reabilitação a adotar, não só ao nível do edificado, mas do espaço urbano e das infraestruturas.

Pretende-se assim, reabilitar os edifícios para promover atividades e serviços públicos de apoio à visitação do espaço. As ações definidas complementam assim, a estratégia que vem sendo construída pelo Município nas duas últimas décadas.

As tipologias das intervenções públicas alvo de requalificação, beneficiação ou revitalização são as que dizem respeito a:



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Casa Grande de Romarigães

- Espaços Públicos, considerando quer intervenções em Espaços Urbanos quer em Espaços verdes de utilização coletiva, de acordo com as definições previstas no RJIGT³;
- Equipamentos de Utilização Coletiva, nas suas diferentes tipologias;
- Infraestruturas Urbanas, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.

Das ações de reabilitação, consideram-se como ações estruturantes de reabilitação urbana, as seguintes:

- Remodelação e Requalificação dos edifícios da Casa Grande;
- Reformulação de Espaços públicos envolventes e que integram toda a ARU;
- Reformulação de Infraestruturas Urbana em toda a área.

Quadro 1 – Calendarização das Ações previstas na ORU

Projetos Previstos	
Calendarização	
REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
1 – Arruamentos, acessos, Passeios e áreas envolventes, em toda a ARU	2020/2035
2 – Melhoria da mobilidade e segurança	2020/2035
3 – Requalificação do Espaço Urbano Envolve à Casa Grande	2020/2035
BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANAS	
1 – Reformulação das redes de Infraestruturas em toda a ARU	2020/2035
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
1 – Reabilitação (reformulação e requalificação) da Casa Grande como espaço Literário e espaço museológico	2020/2035

³ Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio e Decreto regulamentar nº 9/2009, de 9 de maio.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Casa Grande de Romarigães

No que se refere ao programa de financiamento da ORU, apresentam-se seguidamente os quadros que sistematizam a informação sobre o valor previsto para cada ação, podendo ler-se no conjunto o valores parciais previstos para as diferentes tipologias de intervenção.

As fontes e financiamento previstas para a ORU são o Programa de Fundos Comunitários 2021-2027, destinados à Região Norte e demais programas operacionais temáticos no Continente.

O valor de investimento total previsto é 1.165 000,00 € sendo o mesmo repartido pelas seguintes tipologias de intervenções:

- **REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E
DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA** - 261.000,00
- **BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE
INFRAESTRUTURAS URBANAS** - 34 000,00
- **EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA** - 870.000,00

Quadro 4 - Programação das ações previstas na ORU

Projetos Previstos Calendarização	
REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
1 – Arruamentos, acessos, Passeios e áreas envolventes, em toda a ARU	104 000,00 €
2 – Melhoria da mobilidade e segurança	7 000,00 €
3 – Requalificação do Espaço Urbano Envolvente à Casa Grande	150 000,00 €
BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANAS	
1 – Reformulação das redes de Infraestruturas em toda a ARU	34 000,00 €
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

Projetos Previstos Calendarização	
1 – Reabilitação (reformulação e requalificação) da Casa Grande como espaço Literário e espaço museológico	870 000,00 €
TOTAL	1.165 000,00 €

3 – MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

A entidade gestora, definida de acordo com o Artigo 9º e do estabelecido no nº 1 do artigo 10º do RJRU é o município de Paredes de Coura.

O modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a adotar consiste, no que se refere à reabilitação de alguns edifícios, na iniciativa privada dos particulares e, no que se refere às restantes ações no Espaço Urbano, nos Espaços Verdes, nas Infraestruturas e Equipamentos de Utilização Coletiva, à iniciativa da entidade gestora, ou seja, do Município de Paredes de Coura.

O prazo de execução definido para a execução da ORU é de 15 anos.

4 – SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Definem-se como soluções, os programas de financiamento público da reabilitação urbana, nomeadamente, os programas nacionais, promovidos pelo IHRU, a saber:

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);**
- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;**
- **Casa Eficiente 2020.**

Apresenta-se, deste modo, uma breve apresentação dos programas de financiamento em curso, definidos no âmbito da legislação em vigor.



IFRRU 2020 – INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS

É um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das ARU's centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL”

O Programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. Promove:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.



CASA EFICIENTE 2020

Concede empréstimos em condições favoráveis a intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios, nomeadamente a eficiência energética, utilização de energias renováveis, eficiência hídrica e gestão de resíduos sólidos urbanos.

5 – BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com o previsto na legislação⁴, foi definido pela Câmara Municipal, na fase de delimitação da ARU, enquanto entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, e deliberado pela Assembleia Municipal, o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Apresentam-se, igualmente um conjunto de incentivos de âmbito municipal.

5.1 – Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana

A Assembleia Municipal aprovou a aplicação, na ARU da Casa Grande de Romarigães, dos seguintes benefícios fiscais:

- **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)**

Redução do IVA de 23 % para 6 %, nas “empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional” (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

⁴ De acordo com o previsto na lei em vigor, que introduziu alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no que se refere à reabilitação urbana, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revisto em 2012.



- **Imposto municipal sobre imóveis (IMI)**

Estão isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 44º do EBF).

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020 (nº 7 do artigo 71º do EBF).

- **Transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano). Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano (nºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

- **Imposto sobre Rendimentos Singulares (IRS)**

Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 € (nº 4 do artigo 71º do EBF).

- **Taxa sobre Mais-valias**

Tributação à taxa reduzida de 5 % sobre mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).



- **Rendimentos Prediais**

Tributação à taxa reduzida de 5 %, sobre os rendimentos decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

5.2 - Incentivos de âmbito municipal

No que diz respeito ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas, a câmara municipal **alarga ainda, as políticas de incentivo à reabilitação urbana, durante 5 anos, através da redução das seguintes taxas administrativas:**

- Redução para 30% das taxas de emissão de Alvarás que tutelam as operações referidas;
- Redução para 30% das taxas devidas por ocupação do domínio público;
- Redução para 30% das taxas de publicidade comercial;
- Redução para 30% das taxas pela realização de vistorias.

6 – CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o conceito de “ações de reabilitação” definido no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no capítulo 5 carece de análise do estado de conservação dos edifícios, de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012. Esta ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas, apresentada em anexo, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, visando a determinação do cumprimento dos critérios de elegibilidade. De



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

facto, de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através da avaliação).

Deste modo, a avaliação ao Estado de Conservação do Imóvel (ou fração) é realizada apenas tendo por base uma vistoria ao imóvel, constituída por uma análise detalhada a trinta e sete elementos funcionais. Esta avaliação tem como objetivo a verificação de que as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de dois (2) níveis face à avaliação inicial, de acordo com os níveis de conservação definidos no artigo 5º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Contudo, é importante referir que este procedimento administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicação do artigo 71º do EBF. Ou seja, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar dizem respeito a imóveis ou frações abrangidos pela delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU).



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
Casa Grande de Romarigães

Figura 12 - Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios - NRAU

NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico

número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO
Rua/Av./Pc.:
Número: Andar: Localidade: Código postal:
Distrito: Concelho: Freguesia:
Artigo matricial: Fração: Código SIG (facultativo):

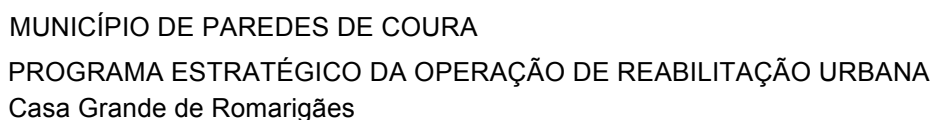
B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício _ _	N.º de unidades do edifício _ _	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade _ _	Uso da unidade
----------------------------------	-------------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------------------	----------------

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS
Total das pontuações (a)
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)
Índice de anomalias (a/b)

[illegible]

• O estado de conservação do local é: Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☐ Mau ☐ Péssimo ☐

• O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida avaliação da totalidade do prédio)

• Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ☐ Não ☐

.....

.....

.....

.....

Data de vistoria: ____/____/____

 Springer

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabilitacao.pt/nrau)



LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO

A leitura da presente informação não dispensa a consulta da legislação em vigor:

- **Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho**, na redação em vigor (EBF).

- **Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro** – Orçamento do Estado para 2018.

- **Lei nº 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao DL nº 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação

Decreto-lei nº 88/2017, de 27 de julho - Altera o regime das sociedades de reabilitação urbana.

Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para efeitos de (...) reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei nºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 setembro - Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.